



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, www.ugmarket.com

Изх. № 70/24.03.2025 г.

**ДО
ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ
С ISIN КОД: BG2100039234
ЕМИТИРАНА ОТ „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД**

**ДО
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

**ДО
БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД**

Относно: Доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, съставен от „Юг Маркет“ ЕАД в качеството на Довереник на облигационерите

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В качеството си на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадена от „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД (ISIN код: BG2100039234, Борсов код: ECHB), представяме на Вашето внимание Доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Пловдив,

С уважение:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, www.ugmarket.com

ДОКЛАД

от Юг Маркет ЕАД
в качеството му на Довереник на облигационерите
по емисия корпоративни облигации с емитент „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД ,
ISIN код: BG2100039234, борсов код: ECHV
Период: 01.10.2024 г. - 31.12.2024 г.

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/, в изпълнение на задълженията на Юг Маркет ЕАД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации с ISIN код: BG2100039234, емитирани от „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД на 06.12.2023 г.

Документите, въз основа, на които е изготвен този доклад са както следва:

- Отчет към 31.12.2024 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията;
- Финансови отчети на емитента към 31.12.2024 г. съгласно форми на отчет, одобрени от Зам. Председателя, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност“ на Комисията за Финансов Надзор

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

1. Финансови показатели.

До пълното погасяване на облигационния заем, Емитентът е поел ангажимент да спазва следните финансови показатели, изчислени на консолидирана база:

- **Съотношение Пасиви/Активи:** Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;

Към 31.12.2024 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 31,32 %. Условието е изпълнено.

- **Покритие на разходите за лихви:** Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

Към 31.12.2024 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,12. Условието е изпълнено.

- **Текуща ликвидност:** Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се разделя на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.50.

Към 31.12.2024 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 141,27. Условието е изпълнено.

Дружеството не е поело ангажимент да спазва други финансови съотношения, съгласно 100б, ал. 1, т. 2 и ал.2 от ЗППЦК.



Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството се задължава да предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите не по-късно от 3 месеца от предходното ОСО, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което първоначално предложената програма е била отхвърлена.

Към 31.12.2024 г. Дружеството спазва и трите показателя, които е поело ангажимент да спазва.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на всички вземания на облигационерите по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем е сключена застраховка „Облигационни емисии“ със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907 в полза на Юг Маркет, в качеството му на довереник на облигационерите.

Застраховката отговаря на изискванията на чл.100з, ал.4 от ЗППЦК и включва цялата номинална стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви. Полицата е със срок до 07.02.2032 г.

ЗАД „Армеец“ отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 на КФН (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

Към 31.12.2024 г. застраховката е валидна.

3. Изразходване на средствата от облигационния заем.

Дружеството е използвало набраните средства от облигационния заем съгласно Предложението за записване на облигации, а именно:

- За придобиване на миноритарни и мажоритарни дялови участия в публични и непублични компании;
- За реструктуриране на дяловите участия и задълженията на холдинга и дъщерните му дружества;
- За увеличение на финансовите активи на дружеството;
- За последващо управление и реализация на участията;
- За погасяване на задължения на дружеството, включително възникнали при емитиране на облигационния заем;

4. Плащания по облигационния заем.

Облигационният заем в размер на 12 млн. евро е издаден от „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД на 06.12.2023 г. за срок от 96 месеца, считано от датата на издаване на емисията, с плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1%, но общо не по-малко от 3.25% и не повече от 5,25% годишно, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с три работни дни датата на съответното лихвено/главично плащане. За първия шестмесечен период е взета стойността на 6-месечния EURIBOR три работни дни преди емитирането на облигационния заем 01.12.2023 г.



Погасяване на заема: чрез амортизиране;

Начин на амортизация: от четвъртата до осмата година – плащанията по главницата се извършват на 10 вноски, първите осем на стойност от 1 000 000 евро, дължими на датите на всяко 6-месечно плащане и за последната година две вноски на стойност 2 000 000 евро;

Период на амортизационните плащания: 6-месечен, с фиксирана дата на амортизационните плащания, както следва:

06.06.2027 г.; 06.12.2027 г.;
06.06.2028 г.; 06.12.2028 г.;
06.06.2029 г.; 06.12.2029 г.;
06.06.2030 г.; 06.12.2030 г.;
06.06.2031 г.; 06.12.2031 г.;

Период на лихвено плащане: 6-месечен с фиксирана дата на лихвените плащания, както следва:

06.06.2024 г.; 06.12.2024 г.;
06.06.2025 г.; 06.12.2025 г.;
06.06.2026 г.; 06.12.2026 г.;
06.06.2027 г.; 06.12.2027 г.;
06.06.2028 г.; 06.12.2028 г.;
06.06.2029 г.; 06.12.2029 г.;
06.06.2030 г.; 06.12.2030 г.;
06.06.2031 г.; 06.12.2031 г.

Право на лихвено и амортизационно плащане имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като облигационери не по-късно от 1 /един/ работен ден преди датата на съответното плащане, съответно 3 /три/ работни дни преди датата на последното лихвено и амортизационно плащане, които съвпадат с датата на падеж на емисията.

На 06.12.2024 г. е настъпил падежът на второто лихвено плащане, което е изплатено на 19.12.2024 г.

5. Финансово състояние на емитента на облигациите.

Основната дейност на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД е инвестиране в търговски дружества, вкл. придобиване, управление и продажба на участия в дружества, извършващи дейност в сферата на възобновяемите енергийни източници. Инвестиране във финансови активи и инструменти, вкл. вземания. Инвестиране в недвижими имоти, с цел продажба и/или отдаване под наем, изграждане и експлоатация на индустриални зони. Финансиране на други дружества, в които дружеството участва и всякакъв друг вид дейност, незабранена от закона. Дейностите, за които се изисква разрешение, се извършват след получаване на необходимото разрешение от надлежния орган.

Всички финансови данни към отчетния период 31.12.2024 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД

Към 31.12.2024 г. активите на групата на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД достигат до 75 871 хил. лв. като намаляват с 1 165 хил. лв. (1,51%) спрямо края на третото тримесечие на 2024 г. Намаление се наблюдава както при текущите, така и при нетекущите активи. Нетекущите активи на групата намаляват с 325 хил. лв. (1,38%) спрямо 30.09.2024 г. и достигат до 23 177 хил.лв. През разглеждания в доклада период текущите активи на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД намаляват с 840 хил. лв. (1,57%) и достигат до 52 694 хил.лв. като формират дял от 69,45 % от активите на групата към 31.12.2024 г.



ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2024 г.		30.09.2024 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	23 177	30,55%	23 502	30,51%	-325	-1,38%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	92	0,12%	77	0,10%	15	19,48%
Инвестиционни имоти	1 832	2,41%	1 850	2,40%	-18	-0,97%
Финансови активи	21 193	27,93%	21 052	27,33%	141	0,67%
Разходи за бъдещи периоди		0,00%	523	0,68%	-523	-100,00%
Активи по отсрочени данъци	60	0,08%		0,00%	60	-
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	52 694	69,45%	53 534	69,49%	-840	-1,57%
Материални запаси	107	0,14%	108	0,14%	-1	-0,93%
Търговски и други вземания	52 401	69,07%	48 072	62,40%	4 329	9,01%
Финансови активи		0,00%	5 203	6,75%	-5 203	-100,00%
Парични средства	185	0,24%	15	0,02%	170	1133,33%
Разходи за бъдещи периоди	1	0,00%	136	0,18%	-135	-99,26%
ОБЩО АКТИВИ	75 871	100,00%	77 036	100,00%	-1 165	-1,51%

б. Анализ на собствения капитал и пасивите на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД

Към 31.12.2024 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД намалява спрямо края на третото тримесечие на 2024 г. с 224 хил. лв (0,43%) и достига до 52 107 хил. лв.

Към 31.12.2024 г. пасивите на Дружеството са в размер на 23 764 хил. лв. и намаляват с 941 хил. лв. (3,81%) спрямо предходния период. Към 31.12.2024 г. нетекущите пасиви са в размер на 23 391 хил. лв. и намаляват с 87 хил. лв. спрямо предходното тримесечие. Текущите пасиви на групата на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД през разглеждания в доклада период намаляват с 854 хил. лв. (69,60%) и достигат до 373 хил. лв. към 31.12.2024 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2024 г.		30.09.2024 г.		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, в т.ч.	52 107	68,68%	52 331	67,93%	-224	-0,43%
Основен капитал	2 157	2,84%	2 157	2,80%	0	0,00%
Резерви	47 707	62,88%	47 707	61,93%	0	0,00%
Натрупана печалба/загуба	2 071	2,73%	2 071	2,69%	0	0,00%
Текуща печалба/загуба	172	0,23%	396	0,51%	-224	-56,57%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	52 107	68,68%	52 331	67,93%	-224	-0,43%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	23 391	30,83%	23 478	30,48%	-87	-0,37%
Задължения по облигационни заеми	23 365	30,80%	23 470	30,47%	-105	-0,45%
Пасиви по отсрочени данъци	26	0,03%	8	0,01%	18	225,00%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	373	0,49%	1 227	1,59%	-854	-69,60%
Текуща част от нетекущите задължения	43	0,06%	99	0,13%	-56	-56,57%
Текущи задължения	330	0,43%	504	0,65%	-174	-34,52%
Други задължения		0,00%	624	0,81%	-624	-100,00%
ОБЩО ПАСИВИ	23 764	31,32%	24 705	32,07%	-941	-3,81%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	75 871	100,00%	77 036	100,00%	-1 165	-1,51%

**с. Анализ на приходите и разходите на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД**

Приходите от дейността на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД за 2024 г., съгласно консолидирания финансов отчет на групата са в размер на 11 хил. лв., при отчетени през 2023 г. 191 хил. лв., т.е. налице е спад от 94,24%. Разходите за дейността на Групата към 31.12.2024 г. са в размер на 360 хил. лв., при отчетени за 2023 г. 364 хил.лв., или се наблюдава намаление с 1,1%.

Резултатът от финансовата дейност на Групата на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД за 2024 г. е печалба в размер на 402 хил. лв., при отчетена печалба от финансова дейност за 2023 г. в размер на 1 887 хил. лв.

По данни от консолидирания отчет на „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД към 31.12.2024 година, нетният финансов резултат за периода е печалба в размер на 172 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 1 660 хиляди лева за 2023 година.

Показатели	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от дейността	11	191	-180	-94,24%
Разходи за дейността, в т.ч.	(360)	(364)	-4	-1,10%
Разходи за материали	(10)	(13)	-3	-23,08%
Разходи за външни услуги	(134)	(155)	-21	-13,55%
Разходи за амортизация	(64)	(63)	1	1,59%
Разходи за персонала	(147)	(77)	70	90,91%
Балансова стойност на продадените активи (без продукция)		(11)	-11	-100,00%
Други разходи	(5)	(45)	-40	-88,89%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	402	1 887	-1 485	-78,70%
Приходи от лихви	1 973	549	1 424	259,38%
Разходи за лихви	(1 675)	(136)	1 539	1131,62%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	463	1 478	-1 015	-68,67%
Други финансови приходи	71		71	-
Други финансови разходи	(430)	(4)	426	10650,00%
Печалба/загуба от дейността	53	1 714	-1 661	-96,91%
Дял от печалбата на съвместни и асоциирани предприятия	141		141	-
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	194	1 714	-1 520	-88,68%
Разходи за данъци	(22)	(54)	-32	-59,26%
Нетна печалба/загуба за периода	172	1 660	-1 488	-89,64%

д. Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходи за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	31.12.2024 г.	30.09.2024 г.
Обща ликвидност	141,2681	43,5192
Бърза ликвидност	140,9812	43,4311
Незабавна ликвидност	0,4960	4,2526

**е. Анализ на Платежоспособността**

Показателите за платежоспособност измерват степента на задлъжнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	31.12.2024 г.	30.09.2024 г.
Дългосрочен дълг/Активи	0,3083	0,3048
Общ дълг/Активи	0,3132	0,3207
Общ дълг/Собствен капитал	0,4561	0,4721
Общо активи/Собствен капитал	1,4561	1,4721

6. Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

По отношение на Юг Маркет ЕАД не са налице обстоятелства по чл.100г, ал. 3 от ЗППЦК.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист